

**B E G R Ü N D U N G**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

**Bebauungsplan 4-9a**

für die Grundstücke  
Sömmeringstraße 2 / 22, Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9 sowie  
Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg -  
Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand ..... 2</b>	4.11 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften.....19
1.	Veranlassung der Planaufstellung...2	4.12 Textliche Festsetzungen .....19
2.	Erforderlichkeit .....2	
3.	Plangebiet .....2	
3.1	Geltungsbereich .....2	
3.2	Eigentumsverhältnisse .....3	
3.3	Nutzung der Grundstücke.....3	
3.4	Erschließung .....4	
3.5	Leitungen ..... 4	
3.6	Landschaftsökologische Situation/ Naturhaushalt ..4	
4.	Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse .....8	
<b>B</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes. 10</b>	
1.	Intention des Planes.....10	
2.	Planungskonzept.....10	
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....11	
4.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen.....11	
4.1	Art der baulichen Nutzung .....11	
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....13	
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .15	
4.4	Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen.....15	
4.5	Bauweise .....16	
4.6	Bindungen für Bepflanzungen .....16	
4.7	Werbeanlagen.....16	
4.8	Immissionsschutz.....17	
4.9	Erschließung / Gehrecht.....18	
4.10	Denkmalschutz.....19	
		<b>C</b>
		<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....21</b>
		1. Auswirkungen auf das Standort- umfeld, die Wohnbevölkerung und das Gewerbe.....21
		2. Auswirkungen auf die Umwelt .....23
		3. Auswirkungen auf die Bebauungs- dichte und die Nutzungsstruktur ...24
		4. Auswirkungen auf das Stadtbild ....24
		5. Auswirkungen auf den Verkehr ....24
		6. Auswirkungen auf Miet- und Pacht- verhältnisse .....25
		7. Auswirkungen auf Grundstücks- verhältnisse .....25
		8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan.....25
		<b>D</b>
		<b>Verfahren .....25</b>
		1. Aufstellungsbeschluss .....25
		2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB .....26
		3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB .....27
		4. Verfahrensteilung .....28
		5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 3 BauGB .....29
		6. Anwendung der Überleitungs- vorschriften ..... 32
		<b>E</b>
		<b>Rechtsgrundlagen.....32</b>

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplanentwurf 4-9a gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

für die Grundstücke  
Sömmeringstraße 2 / 22, Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9 sowie  
Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg -  
Wilmerdorf, Ortsteil Charlottenburg

#### **A PLANUNGSGEGENSTAND**

##### **1. Veranlassung der Planaufstellung**

Der gesamte zwischen Quedlinburger Straße und der Spree gelegene Block 61, der im wesentlichen durch eine industrielle Nutzung und vor allem durch das Kraftwerk Charlottenburg geprägt ist, befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel.

Die Beendigung der „Insellage“ Berlins in der Folge der politischen Entwicklungen nach 1989 führte für diesen Standort zu einer Reduzierung des Bedarfs an Stromerzeugung. In Verbindung mit der zeitgleichen Umstellung der Produktion von Kohleverfeuerung auf die zeitgemäße Gasturbinentechnik führte dies dazu, dass eine Reihe von Kraftwerksanlagen stillgelegt wurde. Zum Teil weiträumige Außenflächen wie der ehemalige Kohlelagerplatz (Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5) sowie das sich hieran westlich anschließende, ehemals zum Zweck der Energieversorgung vorgehaltene und sich im Landesbesitz befindliche Grundstück (Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9) stehen seitdem ebenfalls einer Umnutzung zur Verfügung.

##### **2. Erforderlichkeit**

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets sowie mittelbar der weiteren Umgebung sollen mit dem Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der stadt- und landschaftsräumlichen Verflechtungen adäquate nutzungsstrukturelle Aussagen für die Zukunft getroffen und damit die Voraussetzungen für eine Reaktivierung der brachgefallenen Flächen geschaffen werden.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts gewähren diesbezüglich keine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit. Es besteht ein Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

##### **3. Plangebiet**

###### **3.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit den Grundstücken Sömmeringstraße 2/22, Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9 sowie Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5 (teilweise) befindet sich im Ortsteil Charlottenburg nördlich der Spree und ist als westlicher Teilbereich des Blockes 61 Bestandteil einer Industrie- und Gewerbeachse, die sich bis zum Charlottenburger Verbindungskanal erstreckt.

In direkter östlicher Nachbarschaft liegt der Standort des Heizkraftwerkes Charlottenburg. Südlich der Straße Am Spreebord und einer Uferzone verläuft die Spree. Westlich der Sömmeringstraße befinden sich Grünanlagen und Sportplätze. Im Norden grenzt ein Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst abzüglich der anteilig aufgenommenen Straßenverkehrsflächen eine Fläche von 3,25 ha. Die Begrenzung des Geltungsbereiches verläuft wie folgt:

- Die nördliche Begrenzung verläuft in Straßenmitte der Quedlinburger Straße.
- Die östliche Begrenzung bildet das Kraftwerksgelände der BEWAG sowie im südlichen Bereich ein zukünftig anderweitig nutzbarer Geländeteil der BEWAG.
- Die südliche Grenze verläuft in der Mitte der Straße Am Spreebord.
- Die westliche Grenze verläuft entlang der Mittelachse der Sömmeringstraße.

Das Plangebiet war Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-9. Nachdem für den angrenzenden östlichen Bereich des ehemaligen Kraftwerksstandortes eine kurzfristige Fortsetzung des Verfahrens nicht möglich ist wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 4-9 mit Bezirksamtsbeschluss vom 13. 07. 2004 geteilt.

### 3.2 Eigentumsverhältnisse (laut Katasterauszug vom 20.05.2005)

<u>Grundstück</u>	<u>Eigentümer</u>
Sömmeringstraße 2, Quedlinburger Straße 45/ Am Spreebord 9, Sömmeringstraße 4	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG s.o. s.o. s.o. (an Bewag AG über Erbbaurecht vergeben)
Sömmeringstraße 8-22	DEGEWO (Vermarktung über GEWOBE)
Quedlinburger Straße 15/ Am Spreebord 5	Bewag AG

### 3.3 Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke im Geltungsbereich weisen folgende Nutzungen auf:

Sömmeringstraße 8/22: Wohngebäude mit unzureichendem Standard (sog. Behelfsbauten / zweigeschossig)

Die nördliche der drei Wohnzeilen an der Sömmeringstraße (Nr.20-22) ist als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen (s.a.Pkt. 4.10). Die übrigen nicht erhaltenswerten und stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude an der Sömmeringstraße sind planungsrechtlich nicht sicherungsrelevant.

Sömmeringstraße 4: zweigeschossiges Gleichrichterwerk für die BVG (U-Bahntrasse - Linie 9)

Das Gleichrichterwerk ist in die zukünftigen Planungen zu integrieren.

Sömmeringstraße 2 und Quedlinburger Straße 45/Am Spreebord 9:

Unbebaut bzw. brachliegend

Quedlinburger Straße 15/Am Spreebord 5 (tlw.): stillgelegter ehemaliger Kohlelagerplatz des Heizkraftwerks

### **3.4 Erschließung**

Das Plangebiet weist, aufgrund der nahe gelegenen Autobahnanschlüsse (ca. 1 500 m), des ÖPNV- Knotenpunktes und künftigen Regionalbahnhofes Jungfernheide (ca. 1 000 m) sowie des Flughafens Tegel (ca. 2 500 m) eine hohe Erschließungsgunst auf. U – Bahnhöfe befinden sich in ca. 400 m bzw. 500 m Entfernung (Mierendorffplatz bzw. Richard-Wagner-Platz).

Sämtliche Straßenflächen im Geltungsbereich sind als öffentliches Straßenland im Sinne des Berliner Straßengesetzes gewidmet. Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen ausreichend erschlossen. Durch die Spree ist der Planbereich an das System der Bundeswasserstraßen (*Gewässer 1. Ordnung*) angebunden.

### **3.5 Leitungen**

Die Haupttrassen der Versorgungsleitungen befinden sich entlang der Straßenfluchten.

### **3.6 Landschaftsökologische Situation / Naturhaushalt**

#### **3.6.1 Landschaftsbild**

Das Gebiet lässt sich in drei Bereiche unterschiedlichen Charakters einteilen. Die Grundstücke entlang der Sömmeringstraße sind alle in Nutzung. Die zweigeschossigen Wohnblöcke mit Mietergärten entstanden in den Nachkriegsjahren als Notunterkünfte, das nördliche stammt aus den 20er Jahren und steht unter Denkmalschutz, die beiden anderen Zeilen entstanden in den 50er Jahren. Die Gebäude sind stark baufällig; die Mietergärten sind stark verwildert und mit Hüttenbauten durchsetzt. Hervorzuheben ist der sich in gutem Zustand befindende Baumbestand auf den Grundstücken. Es handelt sich um alte Bäume, wie Stiel-Eiche, Linde, Ulme und Kastanie. Das sich südlich anschließende Gleichrichterwerk ist mit einer gärtnerisch gestalteten Grünanlage umgeben.

Östlich schließt sich das einen Meter tiefer gelegene brach liegende Grundstück Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9 an. Nach Teilsanierung der Altlasten und der Auffüllung mit Siebsanden ist es sich selbst überlassen. Es stellt sich als eine Landreitgraswiese mit Gehölzaufwuchs dar, die eingerahmt ist von heckenartigen Strukturen auf der einen und einer Pappelreihe auf der anderen Seite. Insgesamt ist die Fläche als sich

entwickelnde Vegetationsfläche anzusprechen, die sich ohne weitere Nutzung zu einer Gehölzfläche ausbilden wird.

Die Fläche des ehemaligen Kohlelagers ist weitgehend ohne Vegetation und stellt sich als offene, mit schwarzem Kohlebruch bedeckte Fläche dar.

Insgesamt hat das Gebiet einen sehr heterogenen Charakter und weist weder landschaftliche noch städtebauliche Qualitäten auf. Lediglich der Baumbestand stellt in Form alter Bäume eine wertvolle Einzelstruktur dar, die bei einer künftigen Nutzung zu einem attraktiven Ortsbild beitragen kann.

Für die Erholung hat das Gebiet zumindest lokale Bedeutung. Die Mietergärten haben eine wichtige soziale Funktion für die derzeitigen Anwohner. Die kleine Parkanlage an der Ecke Sömmeringstraße/Spreebord wird nur wenig genutzt.

### **3.6.2 Geologie, Böden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturraum des Warschau-Berliner Urstromtales. Der geologische Untergrund besteht aus abgelagerten Moorbildungen. Im Nordosten wird das Grundstück durch einen Altarm der Spree angeschnitten. Der tragfähige Boden befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche in etwa 4 bis 6 m Tiefe. Die Fläche wurde insgesamt mit unterschiedlichen Bodenmaterialien aufgefüllt. Die Grundstücke an der Sömmeringstraße wurde vermutlich mit Bauschutt aufgefüllt, die angrenzende Fläche wurde mit Siebsanden verfüllt und das ehemalige Kohlelager ist mit einer Schicht von Kohlenruß bedeckt. Die Fläche weist einige Geländesprünge auf. Die Grundstücke an der Sömmeringstraße befinden sich auf Straßenniveau, das Grundstück Quedlinburgerstraße 45 liegt ca. 1 m tiefer, die ehemalige Kohlenlagerfläche ist nochmals um ca. 50 cm abgesenkt, sodass der Niveauunterschied zum Spreebord bis zu 1,50 m beträgt.

### **3.6.3 Versiegelung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 11.100 m<sup>2</sup> versiegelt. Davon sind 7.120 m<sup>2</sup> dem Straßenland zuzuordnen. Auf den im B-Plan Entwurf als MI bzw. GE ausgewiesenen Bauflächen sind 2.320 m<sup>2</sup> überbaut und 1.660 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen.

### **3.6.4 Bodenbelastungen**

Für die Grundstücke Sömmeringstraße 8/22 (bebaut mit Wohngebäuden) und Sömmeringstraße 2 (Grünanlage) liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor. Aufgrund der langjährigen gewerblich – industriellen Nutzung ist auf den Flächen der Grundstücke Sömmeringstraße Nr. 4 und Quedlinburger Str. 45 / Am Spreebord 9 von Bodenverunreinigungen auszugehen. Die gesamte Kraftwerksfläche wird als Altlastenverdachtsfläche Nr. 00507 geführt. Für alle Flächen, die ehemals zur Kohlelagerung genutzt wurden (Quedlinburger Str. 15 / Am Spreebord 5) und damit der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist mit Belastungen durch Schwermetalle sowie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu rechnen. Auf der Altlastenfläche Nr. 743 (Grundstück Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord

9) wurde 1993 bereits ein Bodenaustausch, jedoch nicht flächendeckend, durchgeführt. Hierbei wurden Belastungen durch PAK und chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt.

Im Bodenbelastungs -Kataster sind für den Geltungsbereich Hinweise auf Flächen enthalten, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert sind:

Im Bodenbelastungs-Kataster sind folgende Flächen explizit benannt:

- Nr. 743- Am Spreebord 9/Quedlinburgerstraße 45
- Nr. 507- Am Spreebord 5/Quedlinburgerstraße 15
- Nr. 534- Am Spreebord 5/Quedlinburgerstraße 15

Im Bebauungsplan werden o.g. Flächen mit einer auf Bodenbelastungen hinweisenden Kennzeichnung versehen. In Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt sind ggf. weitere detaillierte Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind grundsätzlich möglich, so dass auch bei Realisierung einer Wohnnutzung Gesundheitsgefahren ausgeschlossen werden können. Die Maßnahmen sind nutzungsbezogen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen.

### **3.6.5 Grundwasser / Wasser**

Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberfläche beträgt ca. 4 m. Die Planungsfläche liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Jungfernheide, befindet sich aber außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Regenwasserentsorgung erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Auf dem Grundstück Quedlinburger Str. 45 / Am Spreebord 9 erfolgte eine Grundwassersanierung, die 1998 abgebrochen wurde, da sich die Schadstoffkonzentrationen nicht weiter absenken ließen. Das seit 1999 durchgeführte Grundwassermonitoring stellt ein Ansteigen bestimmter Parameter fest. Das Grundwasser des Grundstückes Sömmeringstraße 8 /22 ist teilweise durch kontaminiertes Grundwasser der östlich angrenzenden Fläche belastet.

Für die Grundstücke Sömmeringstraße Nr. 4 und Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5 (tlw.) ist aufgrund der langjährigen gewerblich – industriellen Nutzung eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen.

Ein Handlungsbedarf für weitere Sanierungsschritte, besteht erst bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes.

### **3.6.5 Klima, Lufthygiene, Lärm**

Die Untersuchungsfläche liegt in einem Bereich dessen Klima laut Umweltatlas Karte 4.05 sehr stark verändert ist und eine hohe Gefährdung zur Schwülebildung hat. Die vorhandene, sehr hohe stadtklimatische Veränderung liegt im Belastungsbereich (Umweltatlas Karte 4.07) und hat die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 10,5° C und damit an der obersten Grenze, der für Berlin ermittelten Durchschnittstemperaturen. Der langjährige durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt laut Umweltatlas Karte 4.08 525-540 mm.

### **3.6.6 Arten und Biotope**

Auf der Untersuchungsfläche wurde im November 2004 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem Kartierungsschlüssel Berlin (Stand Mai 2003) und eine Baumkartierung durchgeführt.

#### **Biotoptypen**

Die Fläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes ist nach Osten, Norden und Westen durch Säulen-Pappel-Reihen eingerahmt. Die ältesten befinden sich im Norden und Osten des Geländes, die westliche Reihe ist ca. 15-20 Jahre alt. Auf einer kleinen Teilfläche hat sich ein junger Laubgehölzbestand nicht heimischer Arten entwickelt. Die Oberfläche ist gekennzeichnet durch eine mehrere Zentimeter dicke Schicht von Kohlestückchen.

Weitere Laubgebüsche befinden sich auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9 und bestehen aus überwiegend nicht heimischen Arten. Auf diesem Grundstück befindet sich auch eine größere zusammenhängende Fläche von Hochstaudenfluren, die als artenarm und ruderalisiert eingestuft wurden. (detaillierte Darstellung s. Eingriffs-/Ausgleichsgutachten)

#### **Baumbestand**

In dem Planungsgebiet wurde eine Kartierung der geschützten Bäume vorgenommen. Nach der aktuellen Berliner Baumschutzverordnung sind alle Laubgehölze, die Nadelbaumart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen alle anderen Nadelbaumarten und Obstgehölze.

Die wertvollsten Bäume befinden sich auf den Grundstücken an der Sömmeringstraße. Hier kommen alte Exemplare von Stiel-Eiche, Winterlinde, Flatter- und Feld-Ulme sowie Silber-Weide vor. Diese Exemplare sind bei einer weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen und sollten erhalten bleiben

Als erhaltenswerte Arten wurden die jüngeren heimischen Baumarten, Parkbäume wie die Kastanie und die Straßenbäume eingestuft. Die nicht heimischen Arten wie Säulen-Pappel, Kanadische Pappel, Eschenahorn und Robinie wurden als bedingt erhaltenswert eingestuft.

#### **Fauna**

Für das Planungsgebiet wurden keine gesonderten Erhebungen der vorhandenen Fauna erstellt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind keine besonders schützenswerten Arten zu erwarten.

### **3.6.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung**

Die Darstellung der Bestandssituation zeigt, dass das Plangebiet starken Eingriffen unterworfen war und mit der Boden- und Grundwasserkontamination bereits erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen sind. Abgesehen von der derzeit geringen Versiegelung weist der Naturhaushalt keinerlei Qualitäten auf. Es gibt keine natürlichen Böden und der Grundwasserstand ist weit von der Oberfläche entfernt. Die vorhandene Vegetation stellt unterschiedliche Entwicklungsstadien auf ruderalen Standorten dar, die allesamt den hohen Störungsgrad auf der Fläche anzeigen. Einzig der z.T. wertvolle Baumbestand ist als Qualitätsmerkmal sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für das Landschaftsbild hervorzuheben. Das Orts- und Landschaftsbild bedarf dringend einer Aufwertung. In seiner derzeitigen Ausprägung stellt es einen städtebaulichen und landschaftlichen Missstand dar.

## **4. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin, Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl.S.1211))**

Im Flächennutzungsplan von Berlin sind die Flächen des Geltungsbereichs sowie der angrenzende östliche Bereich als Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter bzw. der Uferbereich entlang der Spree als gewässerbegleitender Grünzug dargestellt.

Nach Stilllegung von Teilen des Kraftwerks sollen die freigewordenen Flächen unter Sicherung der vorhandenen Gebäudesubstanz zukünftig städtebaulich höherwertige Nutzungen aufnehmen. Entsprechend der innerstädtischen Lagegunst wird eine Nutzungsmischung von Gewerbe, Büro/Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Wohnen angestrebt. Nach abgeschlossenem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist die Fläche nach Bekanntmachung vom 6.05.05 entsprechend als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes.

### **4.2 Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe, Stand 1999)**

Der vom Senat von Berlin am 14. September 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) weist den Bereich als Sonderbaufläche sowie Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter des Flächennutzungsplans aus.

### **4.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung sind für den Geltungsbereich in Übereinstimmung mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs die Darstellungen Mischgebiet und Gewerbegebiet enthalten. Mit Datum vom 22.11.2005 wurde das Verfahren zum Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung eingeleitet.

#### 4.4 **Landschaftsprogramm (LaPro 98)** **Landschaftsplanerische Zielvorgaben**

Die landschaftsplanerischen Maßgaben für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landschaftsprogramm, den Teilplänen, Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung.

Als Zielvorgaben sind formuliert -

- für den Arten- und Biotopschutz: der Erhalt von Freiflächen, die Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung, die Kompensation baulicher Verdichtungen und die Verwendung von standortgerechten Wildpflanzen bei der Grüngestaltung
- für den Bodenschutz: die Minderung der Bodenbelastungen, Verbesserung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie der natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers; Vermeidung weiterer Schadstoffeinträge und Förderung flächensparender Bauweisen
- für das Schutzgut Wasser: Sanierung des Grundwassers und die Vermeidung von neuen Schadstoffeinträgen
- für das Schutzgut Landschaftsbild: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, die Verbesserung der Wahrnehmung der Spree, die Schaffung hochwertig gestalteter Freiräume und der Erhalt und die Betonung der landschaftsbildprägenden Elemente, hier der Baumbestand und die Ufersituation
- für das Schutzgut Erholung und Freiraumnutzung: die Herstellung von Wegebeziehungen zur Erschließung von Freiraumpotenzialen, die Herstellung von Schutzpflanzungen zwischen nicht verträglichen Nutzungen sowie die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten im Planungsgebiet

#### 4.5 **Verbindliche Bauleitplanung**

Planungsrechtlich ist für den Geltungsbereich bisher der Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit dem mit Datum vom 25.02.1970 festgesetzten Bebauungsplan VII-A maßgeblich. Die westlich des Ver- und Entsorgungsstandortes gelegenen Grundstücke sind hiernach als „**beschränktes Arbeitsgebiet**“ der Baustufe IV/3 ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5, die Baumassenzahl 4,8. Die Grundstücke sind in voller Tiefe überbaubar. Die im Geltungsbereich förmlich festgestellten Baufluchtlinien gelten als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968.

Durch förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 14.08.1934 ist von der Sömmeringstraße ausgehend in einer Breite von 25m und einer Tiefe von 65m ein Teil der Grundstücke Sömmeringstraße 8/22 und Quedlinburger Straße 45/Am Spreebord 9 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

#### **4.6 Bestandschutz**

Auch genehmigte bauliche Anlagen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-9a planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen weiterhin Bestandsschutz. Nach früherem Recht errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Solche Anlagen dürfen in ihrem bisherigem Umfang weiter genutzt, für diese Nutzung instandgehalten und modernisiert werden. Weitergehende, grundsätzliche Veränderungen einer baulichen Anlage im Widerspruch zu den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vom Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt.

#### **4.7 Baulasten und Grunddienstbarkeiten**

Für die im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücke liegen keine Eintragungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten vor.

### **B INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Intention des Planes (generelle Zielvorstellung)**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, der ehemaligen Teilfläche des Kraftwerksstandortes bzw. dem benachbarten in der Vergangenheit von diesem stark geprägten Bereich differenzierte Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die geplanten Festsetzungen sollen Grundlage für die Ansiedlung qualitativ wertvoller Nutzungen sein und damit zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes beitragen.

Mit Hinblick auf die unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnnutzungen soll mit der Planung unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Vorgaben einer stadtverträglichen Umstrukturierung vornehmlich die Entwicklung von Mischstrukturen d.h. nicht störender Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie von Wohnungsbau unterstützt werden.

#### **2. Planungskonzept**

Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine Umwandlung des Planbereiches zu einem hochwertig-urbanen Stadtquartier und die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander bestehender und künftiger Nutzungen geschaffen werden.

In Form großflächiger Baufelder, die jedoch einer weiteren Parzellierung offen stehen, soll ein weiterer Entwicklungsspielraum für die angestrebten Nutzungen angeboten werden.

Um den geschlossenen Charakter des Blockes aufzuheben und einen Anschluss des nördlich gelegenen Wohngebiets an die bereits vorhandenen bzw. geplanten Grünzüge und Wegebeziehungen an der Spree herzustellen, ist eine Durchwegung in Nord-Südrichtung vorgesehen.

An den bestehenden öffentlichen Straßen sollen durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie einer Mindestgeschosszahl von IV geschlossene Raumkanten und Straßenräume mit städtischem Charakter geschaffen werden.

Neben der Festsetzung von Baugrenzen für die einzelnen Baufelder werden die förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Sömmeringstraße, der Quedlinburger Straße und der Straße Am Spreebord durch Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien bestätigt. Die am 14. August 1934 östlich der Sömmeringstraße für eine innere Blockerschließung förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien werden ersatzlos aufgehoben.

### **Landschaftsplanerisches Grundkonzept**

Das landschaftsplanerische Grundkonzept geht von folgenden Prämissen aus:

- Die erheblichen Vorbelastungen des Bodens und des Grundwassers im Gebiet sollen im Zuge der künftigen Nutzung auf ein Minimum reduziert werden, anzustreben ist ein weitgehender Bodenaustausch der belasteten Böden auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 45 und der ehemaligen Kohlelagerstätte.
- weitestgehender Erhalt des wertvollen Baumbestandes im Gebiet und städtebauliche Integration in die neue Bebauungsstruktur.
- Schaffen begrünter und hochwertig gestalteter Freiräume mit Wegeanbindung an den Spreeraum und räumlichem Bezug zum Wasser.
- Schaffen von vegetativen Pufferstreifen zwischen den Mischnutzungen auf der Planungsfläche und der industriellen Nutzung des angrenzenden Kraftwerksgeländes zum Sichtschutz und zum Schutz gegen Luftimmissionen.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin in der vorliegenden, geänderten Fassung mit der für den Geltungsbereich enthaltenen Darstellung einer gemischten „Baufläche M2“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **4. Abwägung und Begründung der Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Sömmeringstraße in einer Tiefe von ca. 60 m und anschließend ca.150 m entlang der Straße Am Spreebord in einer Tiefe von ca. 70 m (auf einer Teilfläche der ehemaligen Kohlenlagerfläche) sollen sich mit dem Ziel einer Nutzungsmischung hochwertige nicht störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe, kleinteiliger Einzelhandel und Wohnnutzungen ansiedeln können. Gemäß § 6 BauNVO ist hier die Festsetzung „**Mischgebiet**“ vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer weitgehend homogenen Siedlungsstruktur, bzw. zur Vermeidung emissionsträchtiger Nutzungen werden über die Textliche Festsetzung Nr. 1 bzw. Nr. 2 die in einem Mischgebiet gemäß §6 (2) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig erklärt.

Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Belastungen durch den vergleichsweise umfangreichen Ziel- und Quellverkehr, sowie die bei Tankstellen und Vergnügungsstätten zu erwartenden betriebsbedingten Lärmimmissionen stehen den städtebaulichen Zielen einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Dienstleistungsbetrieben sowie nichtstörenden Gewerbebetrieben entgegen. Ein Ausschluss genannter Betriebe berücksichtigt auch die emissionsensible Wohnnutzung in den angrenzenden nördlichen Blöcken. Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen darüber hinaus aufgrund ihres Bautyps, auch integriert in eine mehrgeschossige Bauform, nicht den Vorgaben der straßenbegleitenden Randbebauung und sind damit nicht mit den Zielen der Planung vereinbar.

Tankstellen sind zudem entlang der Otto-Suhr-Allee sowie der Kaiserin-Augusta-Allee in unweiter Entfernung vorhanden.

Für die westlich an den Standort des Heizkraftwerks angrenzende Fläche (nördliche Teilfläche der ehemaligen Kohlenlagerfläche) in einer Tiefe von ca. 85 m wird ein „**Gewerbegebiet**“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in 2 Gebiete gegliedert (s. Pkt. B 4.8). Über die Textliche Festsetzung Nr. 3 wird eine Ansiedlung von Tankstellen sowie Vergnügungsstätten zwecks Vermeidung emissionsträchtigen zusätzlichen Zielverkehrs sowie betriebsbedingter zu erwartender Emissionen für den Geltungsbereich wie auch für die nördlich der Quedlinburger Straße vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen. Tankstellen wären im Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkungen zulässig, d.h. auch mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten, Prüfständen und dergleichen. Sie verursachen damit ganztägig (24 Stunden) zusätzlichen Betriebslärm. Aufgrund der Festsetzung weiträumiger Baufelder wäre auch eine Ansiedlung großflächiger Vergnügungsstätten mit entsprechenden unerwünschten Auswirkungen möglich, der mit dem Ausschluss vorgebeugt wird.

Das Gewerbegebiet und das östlich angrenzende Kraftwerksgelände werden voneinander mit einem 10,0 m breiten und durchgehenden Streifen, der mit Bindungen für Bepflanzungen versehen wird, räumlich getrennt.

Parallel zur Sömmeringstraße entlang der geplanten Mischgebietsfläche von der Quedlinburger Straße bis zur Straße Am Spreebord verlaufend und das Plangebiet in zwei etwa gleichgroße Flächen teilend, wird die Festsetzung einer 15,0 m breiten, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche vorgenommen, die zur Durchwegung des Gebietes in Nord-Südrichtung dienen soll.

**Flächenbilanz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-9a ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanzierung:

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche /m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
Mischgebiet (westl. Baufeld)	ca. 13 650 m <sup>2</sup>	42 %
Mischgebiet	ca. 5 930 m <sup>2</sup>	19 %
<i>Davon nicht überbaubar: ca. 1 740 m<sup>2</sup></i>		
Gewerbegebiet	ca. 12 760 m <sup>2</sup>	39 %
<i>Davon nicht überbaubar: ca. 8 864 m<sup>2</sup></i>		
Summe	ca. 32.340 m <sup>2</sup>	100 %

**4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Für das **Mischgebiet** und das **Gewerbegebiet** wird eine Grundflächenzahl - **GRZ** von **0,6** sowie eine Geschossflächenzahl - **GFZ** von **3,0** festgesetzt.

Über die textliche Festsetzung Nr. 5 wird die Regelung getroffen, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die vorgesehene Geschossflächenzahl von 3,0 überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO sowohl für das Misch- als auch für das Gewerbegebiet. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen für das zulässige Maß der Nutzung durch Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

- Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen ehemals gewerblich und industriell genutzte, oder für eine entsprechende Nutzung vorgehaltene Flächen. Diese sind auch zukünftig durch die Nachbarschaft des Kraftwerkes Charlottenburg bei gleichzeitiger guter innerstädtischer Randlage und verkehrlicher Erschließung geprägt. Eine Aufwertung des Plangebiets durch die Neuansiedlung differenzierter Nutzungen ist von besonderem städtebaulichen Interesse.

Auf der Grundlage dieser Voraussetzungen folgen die Inhalte des Bebauungsplanes einem Entwicklungskonzept, das für den Geltungsbereich folgende Ziele formuliert:

- „Urbanisierung“, städtebauliche Aufwertung des Standortes
- Adressbildung, Umwandlung des Planbereiches zu einem hochwertig-urbanen Stadtquartier
- Eröffnung eines Potentials differenzierter Entwicklungsmöglichkeiten, Ansiedlung qualitativ wertvoller Nutzungen
- Anbindung an die umliegenden Siedlungsstrukturen

Um die Voraussetzungen für eine Umsetzung der genannten Zielvorgaben zu schaffen ist angesichts der dargestellten besonderen Rahmenbedingungen die Festsetzung eines kernstädtischen Dichtewerts erforderlich. Im Besonderen sind die konkreten Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 3,0 soll dazu beitragen, die Bereitschaft für Investitionen an diesem Standort zu fördern und deren ökonomische Tragfähigkeit zu sichern.

An den bestehenden öffentlichen Straßen sollen durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie einer Mindestgeschosszahl von IV geschlossene Raumkanten und Straßenräume mit städtischem Charakter geschaffen werden. Die Realisierung der stadtplanerisch angestrebten Block- bzw. Kantenbildung ist nur unter der Voraussetzung einer Geschossflächenzahl von 3,0 realisierbar. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Geschosse von IV – VII sowie der geschlossenen Bauweise würde ein niedrigeres Maß bei Ausnutzung der Grundflächenzahl nur eine Bebauung im Mittel von 4-5 Geschossen ermöglichen.

Mit der Festsetzung wird eine der innerstädtischen Lage angemessenen Dichte und Höhenentwicklung der baulichen Nutzung ermöglicht.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist unter Berücksichtigung aller planerischen Umstände die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.

•Die Überschreitung wird durch folgende Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Schaffen begrünter Freiräume mit Wegeanbindung an den Spreerraum und räumlichem Bezug zum Wasser.

- Realisierung eines öffentlichen Ufergrünzugs entlang der Spree, südlich an den Geltungsbereich angrenzend. Dieser Grünzug war Bestandteil des Entwicklungskonzeptes und steht in einem engen funktionellen Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die Realisierung dieser Parkanlage sowie die Festsetzung einer zu begrünenden Wegeverbindung in Nord-Südrichtung trägt zur besonderen Qualität der öffentlichen Räume des Quartiers und damit auch zum Ausgleich des hohen Nutzungsmaßes im Gebiet bei.

- Einhaltung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl für das Mischgebiet. Die natürliche Bodenfunktion wird gewährleistet. Die Unterschreitung der Obergrenze im Bereich des Gewerbegebiets trägt im weiteren zu einer möglichst geringen Versiegelung im Plangebiet bei.

- Gute Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Nahverkehrsnetz. In wenigen Minuten sind der U-Bahnhof sowie mehrere Buslinien zu erreichen. Der Geltungsbereich weist damit eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung auf. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

• Sonstige öffentliche Belange, die den Festsetzungen entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Die vorhandenen städtebaulichen Ausnutzungsziffern ergeben bei einer planungsrechtlich zulässigen BMZ von 4,8 (umgerechnet GFZ 1,2), derzeit folgende Wertigkeiten:

Grundstück	BGF / m <sup>2</sup>	GFZ
Sömmeringstraße 2	unbebaut	
Sömmeringstraße 4	ca. 700 m <sup>2</sup>	0,68
Sömmeringstraße 8-22	ca. 2 425 m <sup>2</sup>	0,49
Quedlinburger Straße 45/Am Spreebord 9	unbebaut	
Quedlinburger Straße 15/Am Spreebord 5	unbebaut	

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen,

Die überbaubare Fläche im Geltungsbereich wird über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, mittels derer der Geltungsbereich zwischen Quedlinburger Straße und der Straße Am Spreebord in 2 Baufelder von ca. 60 bzw 55 m Tiefe gegliedert wird. Innerhalb dieser Flächen sind die Grundstücke gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 in voller Tiefe überbaubar. Die weitgehend unbebauten Flächen einerseits und die Möglichkeit kleinteiliger Parzellierungen andererseits eröffnen ein weites bauliches Entwicklungspotential .

#### 4.4 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine **Mindestgeschosszahl** von **IV** sowie eine **maximale Geschosszahl** von **VII** festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl wird gewährleistet, dass bei der Errichtung von Neubauten die umgebende städtebauliche Struktur berücksichtigt wird. Entlang der Sömmeringstraße wird die Bildung einer raumbildenden Blockkante ermöglicht.

Die **zulässige Traufhöhe** orientiert sich straßenseitig an der „**Berliner Traufhöhe**“ von **21,0 m**, welche über die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt wird. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Geschosszahl ergibt sich die Möglichkeit einer ausreichend flexiblen Gestaltung der Geschosshöhen.

#### **4.5 Bauweise**

Als zulässige Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Maßgabe zur Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand erfolgt in Orientierung an den nördlich der Quedlinburger Straße und südlich der Spree gelegenen städtebaulichen Blöcke.

Die Schaffung von entsprechenden Straßenräumen mit städtischem Charakter ist nur durch die Vorgabe der geschlossenen Bauweise zu erreichen. Die derzeit noch vorhandene Bebauung entlang der Sömmeringstraße in offener Bauweise soll nicht verfestigt werden.

#### **4.6 Bindungen für Bepflanzungen**

Das Gewerbegebiet und das östlich angrenzende Kraftwerksgelände werden voneinander mit einem 10,0 m breiten und durchgehenden Streifen, der über die Textliche Festsetzung Nr. 13 mit Bindungen für Bepflanzungen versehen wird, räumlich getrennt.

Für die zur Durchwegung des Gebietes in Nord-Südrichtung dienende Fläche wird mittels Textlicher Festsetzung Nr. 12 die gärtnerische Anlage und Unterhaltung geregelt. Ausgenommen von den notwendigen Bepflanzungen sind Wege und Zufahrten.

Für die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene nord-südlich verlaufende 10m breite Fläche wird über die Textliche Festsetzung Nr. 143 die Anpflanzung hochwachsender Sträucher und Bäume mit denen eine optisch dichte Abschirmung zu dem östlich angrenzenden Kraftwerksstandort erzielt werden soll, festgesetzt. Ferner wird durch die textliche Festsetzung Nr. 14 vorgegeben, dass Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 150m<sup>2</sup> mit Ausnahme technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen zu begrünen sind. Da weitergehende Regelungen nicht getroffen werden, sind hier auch extensive Begrünungsformen ausreichend. Dachbegrünungen im innerstädtischen Bereich begünstigen die Retention von Niederschlagswasser, bieten Flächen für Pflanzen und Insekten und verbessern die Ansicht von höheren Gebäuden aus.

Übermäßige hieraus resultierende Belastungen der Vorhabenträger sind angesichts der zugelassenen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nicht erkennbar.

#### **4.7 Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich besteht in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ein besonderer Gestaltungsbedarf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des sich in innerstädtischer Lage am nördlichen Spreeufer, unweit des Rathauses Charlottenburg sowie des Schlosses Charlottenburg befindlichen Geltungsbereiches, der sich bisher im überwiegenden Teil als Brachfläche darstellt.

Die in seinem derzeitigen Erscheinungsbild zu einer starken Heterogenität entlang der Sömmeringstraße beitragende Fläche soll sich durch die planerisch angestrebte Blockbildung zu einem der Lage angemessenen, auch gestalterisch höherwertigen Gebiet entwickeln, das seine Binfunktion zwischen Richard-Wagner-Platz, Spreeufer sowie dem nördlichen Bereichen

erfüllt. Unter diesen Gesichtspunkten sollen auch, den genannten Zielen entgegenstehende Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch großflächige Werbeanlagen, welche keinen Bezug zur Leistungsstätte haben, vermieden werden.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 AGBauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im Geltungsbereich Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind ebenfalls nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die für die Erkennbarkeit der Ladengeschäfte im Erdgeschoss und sonstigen Gewerbebetrieben notwendige und übliche Werbeanlagen. Der dienende Charakter der Werbung für ortsansässige Unternehmen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen für Wechselwerbung ohne Bezug zu einer auf dem Grundstück ausgeübten Hauptnutzung und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Die sich aus den Festsetzungen ergebende, zukünftige Gemengelage von gewerblicher Nutzung auf dem Großteil der ehemaligen Kohlenlagerfläche sowie des angrenzenden Mischgebiets erfordert zwecks Einhaltung der maßgeblichen Immissionsschutzrichtwerte die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bereich des Gewerbegebiets.

Die Festsetzungen dienen dazu, eventuellen Lärmkonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und der schutzbedürftigeren Mischgebietsnutzung entgegen zu wirken und damit Rechtssicherheit für künftige Bauvorhaben in dieser Gemengelage zu schaffen.

Auf Grundlage des durchgeführten Immissionsschutzgutachtens wird das Gewerbegebiet durch eine Knotenlinie, die in einem Abstand von 23m zur südlich festgesetzten Mischgebietsgrenze verläuft, in zwei bezüglich der vorzunehmenden Emissionsbegrenzungen unterschiedlich zu behandelnde Bereiche gegliedert.

Für das nördlich der Knotenlinie gelegene Gewerbegebiet GE1 wird über die Textliche Festsetzung Nr.8 die Zulässigkeit auf Betriebe und Anlagen beschränkt deren flächenbezogene Schalleistungspegel Werte von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und 45 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschreiten.

Für das in unmittelbarer Nahtlage zum südlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Gewerbegebiet GE2 wird über die Textliche Festsetzung Nr.9 die Zulässigkeit auf Betriebe und Anlagen beschränkt deren flächenbezogene Schalleistungspegel Werte von 54 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und 39 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschreiten.

Mit der Begrenzung der Schalleistungspegel wird die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsschutzrichtwerte sowohl im angrenzenden,

festgesetzten Mischgebiet als auch in den vorhandenen Misch- und Wohngebieten nördlich der Quedlinburger Straße gewährleistet. Die vorgenommene Regelung über einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel stellt sicher, dass bei der Errichtung mehrerer Anlagen auf der Fläche die zulässigen Kontingente nicht durch einzelne Anlagen überhöht ausgenutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

#### **4.9 Erschließung / Gehrecht**

Die im Geltungsbereich für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen an öffentlichen Straßen und sind damit im Sinne von § 30 BauGB erschlossen. Zum Zweck der Durchwegung der Baufelder wird die Festsetzung einer 15,0 m breiten Fläche vorgenommen, die parallel zur Sömmeringstraße entlang der geplanten Mischgebietsfläche von der Quedlinburger Straße bis zur Straße Am Spreebord verläuft und das Plangebiet in 2 etwa gleichgroße Flächen teilt. Diese Fläche ist gem. Textlicher Festsetzung Nr.11 mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten und soll der fußläufigen Erschließung des Blockinnenbereichs sowie einer Verbindung der nördlich des Geltungsbereichs liegenden Gebiete mit dem Uferbereich der Spree dienen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereichs die heute vorhandenen Flächen der Sömmeringstraße, Quedlinburger Straße sowie der Straße am Spreebord bis zu deren jeweiliger Straßenmitte fest. Die auf Allgemeine Cabinets Order vom 26.07.1862 erlassenen sowie die am

12.01.1904 sowie am 14.08.1934 förmlich festgesetzten Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jedoch die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Die nördliche der drei Wohnzeilen an der Sömmeringstraße (*Sömmeringstraße 20/22*) ist als eine der ehemaligen Notunterkünfte nach dem 1. Weltkrieg als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Nach Abschluss eines öffentlich rechtlichen Vertrages zum Erhalt der typengleichen ehemaligen Notunterkunft in der Niebuhrstraße wurde einem Abbruch des nördlichen Gebäudes Sömmeringstraße 20/22 am 17.08.2004 denkmalrechtlich zugestimmt.

#### **4.11 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften**

Die Textliche Festsetzung Nr. 16 enthält den Hinweis darauf, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften ersetzen.

#### **4.12 Textliche Festsetzungen**

1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: §9 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
2. Im Mischgebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: §9 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
3. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und in Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO*
4. Im Geltungsbereich sind an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung und Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.*
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.  
*Rechtsgrundlage: §9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 20 (3) BauNVO*

6. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 21,0m über Gehwegniveau nicht überschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (2) BauGB*
7. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. mit § 23 (4) BauNVO*
8. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:  
  
60 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und  
45 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr  
  
Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.24 BauGB*
9. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:  
  
54 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und  
39 dB (A)/m<sup>2</sup> zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr  
  
Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.24 BauGB*
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.23 BauGB*
11. Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.21 BauGB*
12. Die Fläche ABCDEFA ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Nr.25 BauGB*
13. Die Fläche GHIKLMG zum Anpflanzen ist mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu

erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Nr.25) BauGB*

14. Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° und einer jeweiligen Ausdehnung von mehr als 150 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Nr.25 BauGB*
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.2 BauGB*
16. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. Auswirkungen auf das Standortumfeld, die Wohnbevölkerung und das Gewerbe / Verträglichkeit der Nutzungen

Die geplante Umnutzung des Gebietes wirkt sich positiv auf das Standortumfeld aus. Besonders das nördlich angrenzende Quartier profitiert durch:

- die Belebung seines Umfeldes,
- die Attraktivitätssteigerung durch neue Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft,
- die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze,
- die Erhöhung des Nachfragepotenzials für den örtlichen Einzelhandel,
- die Verkürzung der Weg zur Spree

Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung im nördlich angrenzenden Quartier ist nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung des Gebietes südlich der Quedlinburger Straße kommt es zwar mittelbar auch zu einer Aufwertung der angrenzenden Bereiche, aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes und der absehbar langfristigen Entwicklung ist allerdings nicht mit negativen Folgen für die BewohnerInnen zu rechnen. Auch für die im Quartier ansässigen Betriebe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da im zu entwickelnden Gebiet eine andere Zielgruppe bei der Ansiedlung von Betrieben angesprochen werden soll. Zu erwarten ist, dass die Umstrukturierung zu einer sozialen Stabilisierung ihres Standortumfeldes sowie einer Belebung und Stabilisierung der wohnungsnahen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote beitragen wird.

Durch die mit den Festsetzungen angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe wird auch dem Grundgedanken einer die unterschiedlichen Belange der Geschlechter berücksichtigenden Planung entsprochen.

Mit den geplanten Festsetzungen einer gestaffelten Nutzungsfolge von Gewerbe in westlicher Nachbarschaft zum Kraftwerk hin zu einem Mischgebiet entlang der Sömmeringstraße sowie mit der Festsetzung eines nicht

überbaubaren Grundstückstreifens an der Westgrenze zum Heizkraftwerksstandort bzw. einer Durchwegung zwischen Misch- und Gewerbegebiet soll im Plangebiet selbst ein weitgehender Schutz immissionssensibler Nutzungen gewährleistet werden.

Die zukünftige Nachbarschaft des festgesetzten Gewerbe- bzw. Mischgebietes zum Standort des Heizkraftwerk ist wie folgt zu beurteilen:

Die DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die den für den Emittenden maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen. Hiernach sind in Gewerbegebieten am Tag 65 dB(A) und Nachts 50 dB(A) einzuhalten. In einem Mischgebiet sollen am Tag Werte von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Heizkraftwerk ermittelten Werte betragen in 10m Abstand der Gasturbinenanlage, unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets maximal 47 dB(A). Im Grenzbereich zwischen Mischgebiet und Kraftwerksfläche wurden Werte von 43dB(A) gemessen. Die Grenzwerte werden nach derzeitigem Stand des Kraftwerksbetriebes demzufolge eingehalten. Für den Fall einer Betriebserweiterung, etwa in Form einer Neuansiedlung einer weiteren Turbinenanlage auf dem heutigen Standort der Rauchgasentschwefelungsanlage und damit östlich an das Mischgebiet angrenzend ist aufgrund weiter verbesserter Technik mit maximal den gleichen Emissionen, wie den von der bestehenden Anlage ausgehenden, zu rechnen. In der Regel bewirkt eine Verdoppelung der Abstandfläche eine Verringerung der Lärmbelastung um 3dB. Bei angenommenen 47 dB(A) an der Geltungsbereichsgrenze wäre auf der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der 10m breiten zur Anpflanzung vorgesehenen Fläche im östlichen Randbereich mit einer Immission von maximal 44 dB(A) zu rechnen. Im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet gewährleisten die Begrenzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Fläche die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsschutzrichtwerte der angrenzenden Mischgebiete (s.Pkt B 4.8).

Das sich in einer Entfernung von 260 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 befindliche Tanköllager ist als nach der Seveso-II-Richtlinie einzustufender Betrieb anzusehen. Entsprechend ist bei einer planerischen Ansiedlung sensibler Nutzungen eine gesonderte Prüfung hinsichtlich einer möglichen Gefährdung bzw. der Einhaltung ausreichender Abstände angezeigt.

Das hier betrachtete Tanköllager ist im Rahmen eines von der Bewag beauftragten TÜV-Gutachtens hinsichtlich des sich aus einer Umnutzung unmittelbar an das Lager angrenzender Bereiche ergebenden Gefahrenpotentials untersucht worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Eintrittswahrscheinlichkeit für mögliche Störfälle in die Kategorie „exzeptionell“ eingestuft werden kann. Sie liegen damit unter der Eintrittswahrscheinlichkeit, die für so genannte Dennoch-Störfälle im Rahmen der externen Notfallplanung gemäß Seveso-II-RL zu entwickeln sind. Das Gutachten gibt dennoch die Empfehlung, die angrenzenden Gebäude nicht als Wohngebäude zu nutzen. Bereits für Gebäude die westlich der Maschinenhalle

liegen, werden jedoch aufgrund der vorhandenen Abschirmwirkung für eine Wohnnutzung keine Einwände erhoben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann damit festgestellt werden, dass durch das Tanklager keine Gefährdung ausgeht und damit der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewahrt ist.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind als gering anzusehen, da in den Bebauungsplan Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern.

## 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das vom Bezirksamt beauftragte landschaftsplanerische Gutachten zur Beurteilung der mit einer Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und die vorhandene Flora stellt im Vergleich mit der zum bisherigen Planungsrecht möglichen Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Nebenanlagen und Stellflächen keine sich durch die Planung ergebende zusätzliche Versiegelung des Bodens fest. Unabhängig hiervon beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zukünftig entstehenden Flachdächer. Der Bebauungsplan trägt damit zur Gewährleistung der weiteren Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensationsbedarf**

Die durch die Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan vorbereitete Bebauung führt zu einem mittleren Eingriff in die vorhandene naturräumliche Situation. Dieser drückt sich in einem hohen Verlust von Vegetationsfläche (Halbierung der Fläche) und einer großflächigen Neuversiegelung aus. Bedingt durch die hohen Vorbelastungen der Fläche, den vorkommenden Altlasten, den durch Eingriffe stark beeinflussten Böden und der stark ruderalisierten Vegetation relativieren sich die tatsächlichen Beeinträchtigungen. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanentwurfes ein ausgleichspflichtiger Eingriff (*gem. § 21 BNatSchG*) in die Natur und Landschaft zu erwarten ist, wird gem § 1a BauGB bereits bestehendes Planungsrecht und nicht die tatsächlich vorhandene Situation herangezogen. Nach planungsrechtlich bisher gültigem Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit dem mit Datum vom 25.02.1970 festgesetzten Bebauungsplans VII-A, ist das Plangebiet als „**beschränktes Arbeitsgebiet**“ der Baustufe IV/3 ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5. Nebenanlagen und Stellplatzflächen werden jedoch bei der Berechnung der GRZ nicht herangezogen. Die Grundstücke sind in voller Tiefe überbaubar. Damit wäre theoretisch eine flächendeckende Versiegelung möglich. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes führen daher zu keinem ausgleichspflichtigen Eingriff in den Vegetationshaushalt oder in Bezug auf das zukünftig veränderte Landschaftsbild.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen im Geltungsbereich vor. Im Vorfeld eines geplanten Abrisses vorhandener Gebäude oder geplanten Fällens von Bäumen ist eine Begutachtung hinsichtlich des möglichen Vorkommens dieser Arten notwendig.

Ggf. ist die Beantragung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Entscheidung über eine erforderliche Befreiung vom Beseitigungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich.

### **Bäume, Baumersatz**

Der Verlust von Bäumen auf der Fläche ist nach der Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen. Da der Baumverlust derzeit noch nicht feststeht, muss die Festlegung der Ersatzpflanzungen später, z.B. im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25. Juni 2005 (UVPG, BGBl. I Nr. 37, S. 1758 ff) ist eine allgemeine Vorprüfung für die UVP-Pflichtigkeit der nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhaben nicht gegeben, da gemäß 325 Abs. 2 nr. 2 UVPG die Vorschriften in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden, wenn ein Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

### **3. Auswirkungen auf die Bebauungsdichte und die Nutzungsstruktur**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte im Geltungsbereich vertretbar erhöht, da negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung in Form einer eingeschränkten Belichtung oder Belüftung, einer verminderten Besonnung und eines erhöhten Verkehrsaufkommens weitgehend ausgeschlossen werden können.

Der Bebauungsplan ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und insofern ohne weiteres mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen vereinbar. Durch zusätzliche Misch- und Gewerbegebietsnutzungen wird die Nutzungsstruktur des Bezirks an einem citynahen und zentral erreichbaren Standort sinnvoll ergänzt. Die Funktionsfähigkeit benachbarter Nutzungen wird nicht eingeschränkt.

### **4. Auswirkungen auf das Stadtbild**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die Voraussetzungen für eine das Stadtbild in diesem Bereich deutlich verändernde Bebauung.

Die einzelnen zur Art und zum Maß der Nutzung getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der näheren und weiteren Umgebung. Sie reagieren stadtgestalterisch auf die bisher fehlenden Raumkanten und ermöglichen innenstadtypische Strukturen.

### **5. Auswirkungen auf den Verkehr**

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur großflächigen Bebauung im Geltungsbereich ist im Vergleich zum derzeitigen Stand naturgemäß mit einem höheren Verkehrsaufkommen des motorisierten

Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Belastungen angrenzender Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

**6. Auswirkungen auf Miet- und Pachtverhältnisse**

Im Plangebiet sind derzeit eine untergeordnete Zahl von Wohnungsmietern vorhanden. Der Bebauungsplan greift in diese privatrechtlichen Verhältnisse nicht ein.

**7. Auswirkungen auf Grundstücksverhältnisse**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die Grundstücksverhältnisse ein.

**8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan**

**Einnahmen für das Land Berlin**

Durch den Verkauf der Grundstücke Sömmeringstraße 2 und Quedlinburger Straße 45/Am Spreebord 9 sowie Sömmeringstraße 8/22 werden Einnahmen erwartet, deren Höhe noch nicht abgeschätzt werden kann.

**Ausgaben für das Land Berlin**

Folgekosten im Zusammenhang mit Unterhaltungsmaßnahmen für die öffentlich-zugänglichen Flächen (wie z. B. fußläufige Wegeverbindungen) werden von den jeweiligen Eigentümern übernommen. Etwaige zukünftige Entschädigungsansprüche aufgrund der geplanten Festsetzungen sind nicht erkennbar. Aufgrund der geplanten Festsetzungen kommt es aufgrund der sich hieraus ergebenden höheren Ausnutzung durchweg zu einer Aufwertung der Grundstücke. Vor der öffentlich-rechtlichen Eintragung von Grunddienstbarkeiten für die Sicherung der Durchwegung des Plangebiets ist das Einverständnis der Betroffenen einzuholen.

**D VERFAHREN**

**1. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes**

Über die Absicht, den Bebauungsplan 4-9 aufzustellen, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (gemäß § 5 AGBauGB und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages) mit Schreiben vom 6. Februar 2003 informiert worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben - I A - vom 14. Februar 2003 die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit dem Hinweis auf einen notwendigen Ausschluss großflächigen Einzelhandels bestätigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben – I D 22 - vom 6 März 2003 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und das Verfahren nach § 7 AGBauGB eingestuft.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit der Vorlage Nr. 264 in der Sitzung am 16. September 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-9 für

die Grundstücke Am Spreebord 5-9, Sömmeringstraße 2-22 und Quedlinburger Straße 15-45 sowie Straße Am Spreebord und Uferbereich nördlich der Spree zwischen Sömmeringstraße und Darwinstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg auf Grundlage des Entwurfes vom 9. September 2003 (Reg.-Nr. 2154) sowie der Alternativplanung (Reg.-Nr. 2154A) gemäß § 6 Abs. 1 AGBauG beschlossen.

### **Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4-9 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 am 2. Oktober 2003 auf Seite 4121 veröffentlicht.

### **Vorlage zur Kenntnisnahme an die Bezirksverordnetenversammlung**

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 672/2 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 21. Oktober 2003 über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-9 in Kenntnis gesetzt.

## **2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Am 14. November 2003 sind in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ amtliche Anzeigen erschienen, die auf die im Zeitraum vom 17. November bis 19. Dezember 2003 durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung hinwiesen.

Gleichzeitig erfolgte ein entsprechender Hinweis in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Pressestelle).

In der Zeit vom 17. November bis einschließlich 19. Dezember 2003 wurde während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierzu wurden in einer Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes neben dem Bebauungsplanentwurf vom 9. September 2003 mit 2 Alternativen auf insgesamt 9 Schautafeln weitere Erläuterungen und Hinweise gegeben (Luftbild, Übersichtskarte i. M. 1:10 000, Situationsdarstellung, geltendes Planungsrecht). Für weitergehende Auskünfte standen Mitarbeiter des Amtes zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist informierten sich 20 Besucher persönlich bei den Mitarbeitern des Amtes. 9 Bürger haben telefonisch um Auskunft gebeten.

Darüber hinaus hat eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürger die Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes besucht, ohne die Mitarbeiter des Amtes anzusprechen.

### **Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

### 3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 29. März 2004 wurden durch das Stadtplanungsamt 29 Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten.

Zur Information über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs in 2 Alternativen waren Kopien des Entwurfs vom 9.09.2003, sowie Kopien der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf beigefügt.

Zur Beantwortung wurde jeweils eine Frist von einem Monat eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 24 schriftliche Stellungnahmen ein. 5 Träger haben sich nicht geäußert. Auch Stellungnahmen, die nach der gesetzten Frist eingegangen sind, wurden einbezogen.

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplaninhalt

- **Altlastenproblematik**  
Aufgrund der Hinweise des Umweltamtes über die Belastung weiter Teile des Geltungsbereiches durch Bodenverunreinigungen wird eine Kennzeichnung der entsprechenden Flächen vorgenommen.
- **Belange des Naturschutzes**  
Der Bereich Landschaftsplanung des Umweltamtes wies auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens hin. Die Ergebnisse des hieraufhin beauftragten landschaftsplanerischen Gutachtens wurden unter Punkt B 9 dargestellt.
- **Baufeldverschiebung**  
Nach Neufestlegung der zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze durch die BEWAG verläuft diese nunmehr in einem Abstand von 10m parallel zum Gebäude der Gasturbinenanlage von der Quedlinburger Straße bis zur Straße Am Spreebord.  
Die Baugrenze des östlichen Baufeldes entlang der Grenze des Kohlenlagerplatzes zum Kraftwerksstandort wird entsprechend um 5m in Richtung Westen verschoben.  
Zur Gewährleistung einer den städtebaulichen Maßstäben genügenden ausreichenden Bautiefe wird auch die westliche Baugrenze dieses Baufeldes um 5m in westliche Richtung versetzt.

Die als Verbindung zwischen Quedlinburger Straße und Straße am Spreebord sowie dem Uferbereich geplante, westlich angrenzende Fläche wird hierdurch in ihrer Breite von 20m auf 15m reduziert. Für die Erfüllung ihres Zwecks einer Durchwegung und Erschließung der Baufelder ist sie damit jedoch weiterhin ausreichend dimensioniert.

- Nach Hinweis der BVG wird der Verlauf der U-Bahntrasse 9 in die Planunterlage aufgenommen

Folgende konkretisierende Textliche Festsetzungen wurden zwecks weiterer Klarstellung der Bebauungsplaninhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Nr.2 Im Mischgebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Nr.4 Im Geltungsbereich sind an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung und Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Nr. 8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Nr.11 Die Fläche ABCDEFA ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Die Textliche Festsetzung Nr. 10 wurde inhaltlich auf die notwendige Belastung mit einem Gehrecht beschränkt.

Die im Planentwurf bis zu diesem Verfahrensstand enthaltene Festsetzung einer maximalen Geschosshöhe von VII hätte auch die Errichtung von Gebäuden niedriger Höhe ermöglicht, die der innerstädtischen Dichte und den Gebäudehöhen der Umgebung nicht entspräche. Um eine den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich entgegenstehende Entwicklung zu vermeiden wurde die Festsetzung einer Mindestgeschosshöhe von IV in den Planinhalt aufgenommen.

#### 4. Verfahrensteilung

Nach abgeschlossener Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB war aufgrund weiterhin vorliegenden Klärungsbedarfs hinsichtlich der weiteren Nutzungsentwicklung im südlichen Bereich des ehemaligen Kraftwerksstandortes und des damit einhergehenden Erschließungskonzeptes eine kurzfristige Fortsetzung des Verfahrens für dieses Gebiet nicht möglich.

Demgegenüber steht der Weiterführung des Verfahrens für den westlichen Teil des Plangebiets nichts im Wege. Voraussetzung hierfür war die Teilung des bisherigen Geltungsbereichs.

Das Bezirksamt fasste am 13. Juli 2004 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-9 zu teilen und zukünftig getrennt mit den Bezeichnungen 4-9a und 4-9b weiterzuführen. Gleichzeitig wurde für das Bebauungsplanverfahren 4-9a der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes **4-9b** umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5 und damit den Kraftwerksstandort sowie das weitere, zukünftig umzunutzende Kraftwerksgelände sowie die Straße Am Spreebord und den Uferbereich nördlich der Spree zwischen Sömmeringstraße und Darwinstraße.

## 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die **öffentliche Auslegung** der Planunterlagen gemäß §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 6. Juni bis einschließlich 8. Juli 2005. Sie wurde fristgerecht am 27.05.2005 im Amtsblatt für Berlin Seite 1799 bekannt gemacht. Am 27. Mai 2005 sind in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ amtliche Anzeigen erschienen, die auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 4-9a hinwiesen. Zeitgleich erfolgte ein entsprechender Hinweis in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Pressestelle).

Gemäß § 233 Abs.1 i.V. mit § 244 Abs.2 BauGB wird das Bauungsplanverfahren nach den geltenden Rechtsvorschriften des BauGB vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes fortgeführt. Entsprechend erfolgt keine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichfalls wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt daher kein Hinweis auf umweltbezogenes Informationsmaterial.

Während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten stand der Bebauungsplanentwurf vom 20. Mai 2005 einschließlich Begründung zur Einsicht zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist informierten sich 9 Besucher persönlich bei den Mitarbeitern des Amtes. Keiner dieser Besucher äußerte Anregungen zu der Planung.

### **Auswertung der schriftlich vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes**

Im Stadtplanungs- und Vermessungsamt sind 3 Schreiben mit Anregungen zu den Planungen eingegangen.

1.)

Schreiben des Liegenschaftsfonds vom 7.6.2005

- Bitte um Überprüfung der geplanten Festsetzungen vor dem Hintergrund einer vorliegenden Interessenbekundung zur Errichtung eines Möbeleinzelhandels mit 4000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über 3 Geschosse im Bereich der Grundstücke Sömmeringstraße 8-22 und Quedlinburger Straße 45.

Stellungnahme:

Die Nutzungsart entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich. Die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets soll mit der angestrebten Ansiedlung von Wohnen bzw. einer das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung die in den nördlich angrenzenden Blöcken vorhandene Struktur nach Süden hin fortführen. Mit der Festsetzung einer

Mindestgeschosszahl von IV wird das Ziel der zukünftigen Bildung einer stadträumlichen Kante verfolgt.

Das Projekt einer Errichtung eines Möbeleinzelhandels in genannten Dimensionen ist dementsprechend nicht geeignet die genannten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen.

Eine Änderung der Bebauungsplaninhalte wird nicht vorgenommen.

2.)

Schreiben der Bewag vom 9.6.2005

- Nochmaliger Hinweis auf vorhandene Leitungslage (im Straßenland)

Stellungnahme:

wird zur Kenntnis genommen

3.)

Schreiben der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 30.6.2005

- Anregung zur Verbreiterung des an der östlichen Geltungsberereichsgrenze vorgesehenen Abschirmungsstreifens und zur Anlage als öffentlicher Park.

Stellungnahme:

Der Abschirmungsstreifen ist für die vorgesehene Funktion ausreichend dimensioniert. Eine Parkanlage ist in direkter Nachbarschaft zum Kraftwerksstandort städtebaulich nicht sinnvoll.

- Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen in Bäumen und bestehenden Gebäuden

Stellungnahme:

Im Rahmen des Verfahrens wurde das Umweltamt beteiligt. Konkrete Anhaltspunkte für ein Vorkommen dieser Arten lagen dort nicht vor. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Entsprechende Begutachtungen und ggf. Beantragungen bei der Senatsverwaltung zur Entscheidung über eine erforderliche Befreiung vom Beseitigungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes wird auf die Baugenehmigungsebene verlagert.

- Anregung, die Dachbegrünungen als extensiv festzusetzen

Stellungnahme:

Die geplante Festsetzung schließt eine extensive Dachbegrünung nicht aus. Da mit den Inhalten des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, besteht für qualitative Regelungen zur Dachbegrünung kein Anlass.

- Anregung zum Verbot von spiegelnden Glasfassaden

Stellungnahme:

nicht B-Planrelevant

- Anregung zur ausschließlichen Verwendung von Kaltlichtlampen

Stellungnahme:

nicht B-Planrelevant

### **Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung der vorgebrachten Anregungen und der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Die Begründung wurde im Punkt Eingriff in Natur und Landschaft um den Hinweis der BLN ergänzt.

### **Änderungen im Vorfeld des Festsetzungsverfahrens**

Die im Bebauungsplan bisher enthaltene Regelung des Ausschlusses von Wohnungen für Betriebsangehörige im Gewerbegebiet gemäß Textlicher Festsetzung Nr.3 ist nach erneuter Prüfung nicht erforderlich und entfällt. Wie unter Punkt C 1 dargestellt, liegt die vom Kraftwerk ausgehende Lärmbelastung an der westlichen Kraftwerksgrenze bei einem Wert von 47dB(A). Weitere 10m westlich von diesem Messpunkt und damit auf der überbaubaren Gewerbefläche ist mit 44dB(A) zu rechnen. Damit werden die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 sowohl für Gewerbegebiete als auch für Mischgebiete unterschritten. Ein zukünftiger Konflikt ist damit ausgeschlossen. Im Übrigen ermöglicht § 8 (3) der BauNVO ohnehin lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebswohnungen.

Der Bebauungsplan enthält mit den Textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 Regelungen zur Bepflanzung der nichtüberbaubaren Flächen im Geltungsbereich. Die Textliche Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen ist damit überflüssig. Über das Deckblatt vom 9. Januar 2005 wird die Textliche Festsetzung Nr. 3 angepasst sowie die Textliche Festsetzung Nr. 8 gestrichen.

### **Änderungen nach Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung**

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 zur Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegel in dem nunmehr gegliederten Gewerbegebiet (GE1, GE2) werden neu aufgenommen (s. Pkt. B 4.8).

Die Textliche Festsetzung Nr. 12 wird geändert (Streichung der Wörter „und Zufahrten“).

Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen wird aktualisiert.

## 6. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 in Verbindung mit § 244 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind – die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB  
– der Umweltbericht nach § 2 a BauGB  
– der Hinweis während der Planauslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

auf umweltbezogenes Informationsmaterial nicht erforderlich.

## E. Rechtsgrundlagen

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

**AG BauGB** - Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

**BauNVO (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt  
Berlin, den 29. Mai 2006

GRÖHLER  
Bezirksstadtrat

LATOUR  
Baudirektor